

Datum: 2020-10-23
Handläggare: Sebastian Wackfelt
Direktr:
Diariernr: 2020.635 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Centrum 1:6 Bygglov nybyggnad av flerfamiljshus (2020-817)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-10-13 och avser Bygglov nybyggnad av flerfamiljshus på fastigheten CENTRUM 1:6 och CENTRUM 1:34.

Kvarteret består av två stycken separata fastigheter. Ett tidigare bygglov har beviljats för åtgärden i ärende LOV 2020-134 och beslut § 172 2020.467 SBN. Under handläggning av det tidigare beviljade bygglovet konstaterades att det fanns en påtaglig fara för att träden i den närliggande biotopskyddade allén kunde komma till skada av byggnationen. Efter att bygglovet beviljades har sökanden konstaterat att det trots tidigare undersökningar och åtgärdsprogram kvarstår en påtaglig risk för att träden skadas. Det nu ansökta bygglovet innebär en anpassning till dessa förutsättningar. Parkeringsgaraget under jord har nu en mindre utbredning och för att trots det kunna anlägga samma antal parkeringsplatser som tidigare flyttas de tidigare källarförråden upp till vindsplanet. För att göra vindsplanet tillgängligt anläggs ett hisschakt som blir synligt som en takhuv ut mot Norra Ringgatan. Invändig planlösning på plan 15 i hus C och plan 10 i hus E, samt trapphus i hus E är förändrat från det föregående beviljade bygglovet. Ansökan inkom 2020-10-13 och avser bygglov för nybyggnation av flerbostadshus på fastigheterna. Husen består av bostadslägenheter, en verksamhetslokal och garage. Totalt innebär bygglovet att 123 lägenheter byggs, varav sex lägenheter är studentlägenheter. En verksamhetslokal uppförs. Inom kvarteret byggs ett underliggande garage (2915 BTA) och inom detta inryms 71 parkeringsplatser, cykelplatser (166) och teknikutrymmen. På kvarterets södra del anläggs 14 parkeringsplatser ovan mark och på gården inryms 45 cykelplatser. Cykelförvaring i förråd 7 platser och cykelplatser på vindsplanet är 34 st. Sammanlagt anläggs därmed 85 st. bilparkeringar och 252 st. cykelplatser. Total byggnadsarea för hela byggnationen är 2418 kvadratmeter. Total Bruttoarea inklusive verksamhetslokal är 8759 kvadratmeter. Kulör och material redogörs för i det utvändiga kulörprogrammet .

Förutsättningar

Alingsås stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården, vilket beskrivs och motiveras enligt följande: "Småstadsmiljö med välbevarad trädadsbebyggelse anpassad till stadens huvudsakligen under 1600- och 1700-talet framvuxna stadsplan och bl.a. förknippad med Jonas Alströmer och dennes statsfinansierade industriprojekt under 1700-talet" (Riksantikvarieämbetet 1996-08-27). Centrum 1:6 och 1:34 ligger i direkt närhet till det utpekade riksintresseområdet.

I Fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås (antagen 2008-03-26) har aktuellt planområde beteckningen "Bostäder med inslag av verksamheter/Utbyggnad blandstaden". Fördjupning av översiktsplanen för stadskärnan tangerar planområdet och beskriver bl.a. att det är karaktären med exempelvis slutna gaturum, öppna gårdar och småskalighet i bebyggelse och fastighetsstruktur som är viktig att värna om. Vid planering är det därför en utmaning att ge rummet en ändamålsenlig funktion och samtidigt en historiskt förankrad identitet. Vidare beskrivs att även stadskärnans närområde bör planeras med hänsyn till stadskärnans karaktär. Omgivningen kan avvika i sin struktur men det är viktigt att det finns

klara fysiska samband mellan stadskärnan och dess omgivning samt att fonder och entréer till stadskärnan beaktas vid förändringar utanför stadskärneområdet.

Centrum 1:6 och Centrum 1:34 omfattas av detaljplan DP209. Detaljplanen anger att byggnader får uppföras i maximalt tre våningsplan samt vindsvåning mot Norra Ringgatan och mot prästgårdsvägen. Byggnaden i norr får uppföras i två våningar samt vindsvåning. Planen möjliggör verksamheter i entréplan utmed Norra Ringgatan, samt vid korsningen Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen. Planen medger också en byggnad om fem våningar plus indragen takvåning i planområdets västra del, i anslutning till Brunnsbusallén. Syftet med detaljplanens reglering av utformningen av bebyggelsen var att skapa en kvartersstruktur likt den som återfinns söder om Norra Ringgatan. Skala och uttryck på framtida bebyggelse anges i planbeskrivningen som viktigt att beakta och därför har restriktioner såsom maximal byggnadshöjd och våningsantal, samt att takfot inte får brytas angetts på plankartan. Syftet med det var att få tillkommande byggnation att samspela i skala med närliggande bebyggelse.

Parkeringsnormen för zon två ska tillämpas vid bygglov inom centrum 1:6 och 1:34. Zongränsen går söder om Norra Ringgatan. All parkering ska ske på kvartersmark. Enligt planbeskrivningen innebär det cirka 70-80 parkeringsplatser inom kvartersmarken.

Enligt planbeskrivningen ligger planområdet utanför översvämningsområdet för Sävån och översvämningsrisken vid stigande ytvattennivåer bedöms därför vara liten. Översvämningsproblematik till följd av kraftiga skyfall kan undvikas med en genomtänkt höjdsättning där vatten leds från fasader till mindre känsliga områden. Exploateringen innebär inte någon ökad översvämningsrisk till följd av extrem nederbörd. Då silt förekommer inom området krävs att schakter skyddas mot vatten för att förhindra erosion. I grundvattnet har perkloretylen påträffats. Eftersom en förorening har påvisats inom planområdet finns en planbestämmelse i plankartan som säkerställer att hänsyn tas till föroreningssituationen inför byggnation. Enligt kommunens radonriskkarta från år 2007 beskrivs aktuellt planområde som normalriskområde. För aktuell byggnation planeras ett underjordiskt garage, vilket kommer kunna agera barriär för eventuell radonpåverkan.

Strax söder om planområdet ligger Norra Ringgatans lindallé. Allén utgör gränsen mellan stadens rätvinkliga stadskärna och den övriga bebyggelsen i norr. Allén är en biotopskyddad allé enligt Miljöbalken 7 kap. 11 §. När det gäller den biotopskyddade allén har sökanden inkommit med ett utlåtande från Certifierad Arborist inför bygglovsbeslutet i ärende 2020-134 beslut§ 172 2020.467 SBN (Intyget inkom 2020-06-09). Arboristen ger i utlåtandet konkreta råd om hur schaktningen för parkeringsplatser ska utföras utan att träden tar skada. Efter att ovanstående bygglov beviljades har sökanden upptäckt att risker kvarstår för negativ påverkan på den biotopskyddade allén och det nu ansökta bygglovet är en konsekvens av detta.

Sökanden inkom med ett tillgänglighetsintyg från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet 2020-10-13. Handlingarna är granskade och uppfyller de utformningskrav som ska ställas under bygglovsprövningen.

Detaljplanen har följande bestämmelser: balkonger och skärmtak får skjuta ut över Gata med maximalt 1.8 meter och med en fri höjd av minst 3.5 meter över underliggande mark. Prickmarkerad mark får inte bebyggas med byggnader. Balkonger och skärmtak får vid prickmarkerad mark skjuta ut över marken med maximalt 2 meter och med en fri höjd av minst 3.5 meter över underliggande mark. På med kors markerad mark får inga andra byggnader än komplementbyggnader och underjordiskt garage uppföras. Färdig marknivå ovan garage får inte överstiga 65.2 meter över nollplanet. Balkonger burspråk och skärmtak

får skjuta ut över marken med maximalt 2 meter. På mark med markering n1 ska marken utformas med genomsläpplig beläggning. Cykelparkering ska finnas för att tillgodose samtliga bostäder och verksamheters behov. Vid bygglovsprövning ska gällande p-norm uppfyllas. Samtliga av dessa bestämmelser uppnås enligt handlingarna för det ansökta bygglovet. Detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea, byggnadshöjder och nockhöjder överskrids inte. Nockhöjden på den huv som uppförs i takfallet på Hus D överensstämmer med angiven maximal nockhöjd. Högsta tillåtna våningsantal för fasad mot planområdesgräns är i överensstämmelse med detaljplanen.

Detaljplanens bestämmelse att mark med f1 –markering ska utformas med indragen takvåning åt väster och sjätte våningen ska vara indragen minst 1.5 meter från fasadliv och bestämmelsen V 1 uppfylls av ansökt byggnation. Kravet på en genomgående portal med en bredd på minst 5 meter och en fri höjd av 3 meter uppnås och komplementbyggnader har inte en byggnadshöjd som överstiger 3 meter. Upp- och nedfart från garage kommer endast ske mot Prästgårdsvägen och fasader och byggnadsvolymer delas upp i fler än två visuellt individuella vertikala huskroppar mot Prästgårdsvägen. Fasaderna ut mot norra Ringgatan uppnår också detaljplanens bestämmelse om att delas upp i minst två visuellt individuella huskroppar och fasadmaterialet kommer att utföras med en variation av trä och puts. Balkongerna utförs enligt detaljplanens bestämmelser maximalt 3.5 meter breda mot Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen och de utgör maximalt 25% av fasadens längd mot Prästgårdsvägen och 50% av fasadens längd mot norra Ringgatan. Balkongräcken utformas som pinnräcken och takmaterial utförs av tegel och plåt i röda och grafitgrå kulörer.

Ett antikvariskt utlåtande av certifierad sakkunnig enligt KUL har inkommit från sökanden inför beviljat bygglov § 172 2020.467 SBN. Det antikvariska utlåtandet inkom 2020-02-18. Enligt utlåtandet är det aktuella förslaget med flerbostadshus och verksamheter att betrakta som antikvariskt godtagbart. Sökanden har också reviderat sin ansökan under bygglovsprocessen och det innebär att den uppnår detaljplanens krav på att vara anpassad till intilliggande kulturmiljö samt stadskärnan som är riksintresse för kulturmiljövård. Alingsås kommuns sakkunniga bebyggelseantikvarier har granskat bygglovshandlingarna 2020-10-21. Vid en avvägning mellan två allmänna intressen, att bevara den biotopskyddade allén och att acceptera en ändring av beviljat bygglov bedömde Alingsås kommuns sakkunniga bebyggelseantikvarier att intresset att långsiktigt bevara allén väger tyngre än den ansökta ändringen av tidigare beviljat bygglov § 172 2020.467 SBN. Takhuven har bedömts som antikvariskt godtagbar och avviker inte till sin utformning från liknande takhuvar för hisschakt inom Alingsås kommuns stadskärna.

Detaljplanen har följande bestämmelse angående markens lämplighet: "Bygglov får inte ges för nybyggnad av bostadshus förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats till vad som krävs i enlighet med Miljöbalken för känslig markanvändning. Med anledning av detta ska en sakkunnig expert, såsom kommunens miljöinspektör, vara inkopplad under bygglovsskedet." En fördjupad markmiljöundersökning har gjorts av sökanden (incom 2020-05-19). Undersökningen har visat att riskerna för människa och miljö avseende konstaterade halter av perkloretylen/tetrakloreten inte bedöms utgöra någon miljörisk vid planerad byggnation. Bedömningen avseende föroreningssituationen inom nu aktuellt område är att tidigare utförda undersökningar, tillsammans med nu utförda kompletterande undersökningar är tillräckliga för att säkerställa markens lämplighet för valt utförande av byggnationen.

Sammantaget uppfyller den ansökta byggnationen av fastigheterna Centrum 1:6 och Centrum 1:34 de krav som följer av 2 kapitlet och 8 kapitlet Plan- och bygglagen.

Yttranden

Trafik och Planering inkom med ett yttrande angående bygglovsansökan 2020-02-27. " Vi vill gör alla uppmärksamma på att det måste finnas någon varning för de boende när de skall öppna dörrarna ut mot Prästgårdsvägen så att inte gående kommer till skada när dörrarna öppnas utåt mot trottoaren. I övrigt har vi inget att erinra på övriga objekt." Sökanden har efter detta reviderat handlingarna och inkommit med en fotodokumentation där det redogörs för hur visuella markeringar ska utföras.

Kretsloppsavdelningen inkom med ett yttrande 2020-03-02. Yttrandet innehöll upplysningar inför startbeskedet. " VA-ansökan ska sändas in till Kretsloppsavdelningen/VA. Samråd kring placering av konsoler för vattenmätare samt föreslagen dagvattenhantering ska äga rum med Kretsloppsavdelningen. För upprättande av förbindelsepunkter kontaktas Kretsloppsavdelningen i god tid. Kretsloppsavdelningen ska ges möjlighet att närvara på tekniskt samråd."

Yttrande från Räddningstjänsten inkom 2020-03-05. Det ena yttrandet gäller synpunkter på brandskyddsbeskrivningen. Sökanden har efter detta bemött synpunkterna 2020-03-24, reviderat vissa handlingar samt inkommit med nya. Tekniska frågor gällande brandskyddet kommer att tas upp i samband med tekniskt samråd och startbesked. Räddningstjänstens synpunkt på uppställningsplats för fordon uppnås genom att ett servitut skrivits med grannfastighet Centrum 1:33 (incom 2020-03-24).

Miljöskyddskontoret inkom 2020-03-12 med synpunkten att de ville få in en remiss om ärendet. En remiss skickades och 2020-03-17 inkom ett yttrande från Miljöskydds enheten angående att överlämnade handlingar i det nu aktuella bygglovsärendet visade att det inte gjorts någon fördjupad miljöteknisk utredning och att det inte framgick om sökanden tagit hänsyn i teknisk utformning av byggnaderna gällande risken för påverkan av inomhusluften och inträngning av Perkloretylen och att det krävdes fördjupade undersökningar för att bedöma vilka risker som föreligger vid nybyggnation på fastigheterna. Även ett tidigare utlåtande från länsstyrelsen bifogades till remissyttrandet. Sökanden lät utföra en fördjupad markmiljöundersökning (incom 2020-05-15) och ett möte genomfördes med sökandens representanter, bygglovshandläggare, bygginspektör och Miljöskydds enheten 2020-05-25. Miljöskydds enheten inkom därefter 2020-06-08 med ett remissyttrande. Det inkomna yttrandet säkrade inte om kravet på markens lämplighet hade säkerställts genom sökandens fördjupade markundersökning. Miljöskydds enheten inkom med ett förtydligande yttrande 2020-07-01 som klarlade att markens lämplighet för byggnationen var säkerställd.

Stadsträdgårdsmästare i Alingsås kommun inkom med ett mejl 2020-05-15. Det gällde problematik kring bygglovsprövningen av markområdet nära de biotopskyddade träden vid Norra Ringgatan. " Vi på park- och natur kan inte tillåta schakt närmare än 6,0 m från centrum trädets stam. Och all schakt fram till befintlig parkeringsyta (7m) ligger inom vad man brukar benämna som skyddszon, så där krävs att ni anlitar extern specialistkompetens på träd (...) Det behövs också (...) försiktig schakt (handschakt eller vacuumsug) ev. rotdraperi och/eller rotkartering, tillgänglig jord/markduk att täcka trädens rötter med, sekator och grensåg att såga raka snitt på de rötter med. Vad som krävs för att inte skada träden kan trädexpert svara på i detalj." Med anledning av yttrandet inkom sökanden med ett utlåtande från Certifierad Arborist (incom 2020-06-09) där det framgår vad som krävs för att inte skada träden. För att inte riskera att skada träden avser sökanden att uppföra ett mindre parkeringsgarage än vad som tidigare beviljades i beslut § 172 2020.467 SBN.

Bedömning

Ansökt byggnation av flerbostadshus på Centrum 1:6 och Centrum 1:34 överensstämmer med detaljplanens bestämmelser. Byggnationen har en lämplig utformning och utförs med en gestaltning som varsamt anknyter till Alingsås stadskärnas karaktär med slutna gaturum, öppna gårdar samt en upplevd småskalighet i bebyggelseutformningen. Byggnationen har en god helhetsverkan och en god färg- form- och materialverkan. Byggnationen bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Byggnationen bedöms uppfylla de krav som ställs enligt 2 kapitlet och 8 kapitlet och därmed ska bygglov ges enligt Plan- och bygglagen 9 kapitlet 30 §.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kapitlet 30 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Samhällsbyggnadskontorets sakkunniga bebyggelseantikvarie ska delta under den fortsatta processen (tekniskt samråd, startbesked mm) i syfte att säkerställa att det antikvariska utlåtandet tillvaratas och efterlevs.

Utsedd kontrollansvarig är: Mattias Freiholtz, Burggrevegatan 29, Göteborg.

K-behörighet. SC1271-16 (RISE). Giltig t o m 2021-11-30.

Avgiften för bygglov är 42 163 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat startbesked enligt 10 kap 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan startbesked givits enligt 11 kap 51 § PBL. Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör på telefon .

Utsakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadskontoret via gis@alingsas.se eller på telefon

0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma.

Innan byggnaden tas i bruk ska ett slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL).

Beslutet om bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Yttrande stadsträdgårdsmästaren	2020-10-22
Yttrande Trafik och planering	2020-10-22
Yttrande Kretslopp	2020-10-22
Kommunikation från sökande	2020-10-22
Skiss Provpunkter	2020-10-22
Tidigare Nämndbeslut	2020-10-22
Servitutsavtal	2020-10-22
Yttrande Miljö 2020-07-01	2020-10-22
Analysresultat Vedkärnor	2020-10-22
Analysresultat Slam	2020-10-22
Analysresultat Porgas	2020-10-22
Yttrande Räddningstjänst 2020-03-05	2020-10-22
Utlåtande Arborist	2020-10-22
Dagvattenutredning	2020-10-22
Akustikhandling	2020-10-22
PM fördjupad miljöteknisk markundersökning	2020-10-22
Yttrande Räddningstjänst	2020-10-22
Yttrande Miljö 2020-06-08	2020-10-22
Skrivelse	2020-10-22
Antikvariskt utlåtande	2020-10-22
Analys Vedkärnor	2020-10-22
Analys Slam	2020-10-22
Analys Porgas	2020-10-22
Hur man överklagar	2020-10-22
Yttrande	2020-10-21
Fasadritning	2020-10-13
Fasadritning	2020-10-13
Fasadritning	2020-10-13
Fasadritning	2020-10-13
Fasadritning	2020-10-13
Fasadritning	2020-10-13
Fasadritning	2020-10-13
Fasadritning	2020-10-13
Sektionsritning	2020-10-13
Sektionsritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13

Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Planritning	2020-10-13
Markplaneringsritning	2020-10-13
Nybyggnadskarta	2020-10-13
Teknisk beskrivning	2020-10-13
Anmälan om kontrollansvarig	2020-10-13
Nybyggnadskarta	2020-10-13
Brandskiss 6	2020-10-13
Brandskiss 5	2020-10-13
Brandskiss 4	2020-10-13
Brandskiss 3	2020-10-13
Brandskiss 2	2020-10-13
Utvändigt kulörprogram	2020-10-13
Energiberäkningar	2020-10-13
Ritningsförteckning	2020-10-13
Beräkning parkering	2020-10-13
Ytsammanställning	2020-10-13
Brandskiss 1	2020-10-13
Brandskyddsbeskrivning	2020-10-13
Intyg tillgänglighet	2020-10-13
Kulörprogram	2020-10-13
Hisstopp	2020-10-13
Fasadritning	2020-10-13
Fasadritning	2020-10-13

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig; Grannar fk (Centrum 1:8, Centrum 1:10, Centrum 1:17, Centrum 1:32, Centrum 1:33, Centrum 1:34); Byggnadsinspektör (Patrik Mårtensson)fk, GIS fk, Byggnadsantikvarie (AK) fk, Remissinstans Miljöskyddsenheten fk, VA-enheten (GIC) fk, PoIT, Akten

Amir Azizian
Bygglövschef

Sophia Cohen
Bygglövshandläggare